

Specyfikacja Przedmiotu Zamówienia –Opracowanie kompleksowego raportu inwestycyjnego (biznesplan, model finansowy, analizy rynkowe, techniczne i prawne) dla celu objęcia udziałów w spółce celowej planującej realizację inwestycji o charakterze magazynowo – logistycznym

1. Przedmiot postępowania

- 1) Przedmiotem postępowania jest wybór Wykonawcy usługi doradczej obejmującej sporządzenie kompleksowego raportu inwestycyjnego wraz z modelem finansowym, dotyczącego planowanego zaangażowania kapitałowego oraz organizacyjnego Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. (dalej: **ŁSSE S.A.** lub **Zamawiający**) w przedsięwzięcie inwestycyjne, realizowane przez spółkę celową w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: **Spółka celowa**).
- 2) Do Spółki celowej ma zastosowanie ustawa o zasadach zarządzania mieniem państwowym.
- 3) Zakres zamówienia obejmuje przygotowanie opracowania analityczno-finansowego umożliwiającego dokonanie oceny zasadności oraz opłacalności planowanego objęcia przez ŁSSE S.A. udziałów w Spółce celowej do maksymalnego poziomu zaangażowania kapitałowego wraz z określeniem ról i odpowiedzialności podmiotów zaangażowanych w przedsięwzięcie, w zamian za wniesiony wkład pieniężny, z prawem do udziału w zyskach projektu proporcjonalnie do posiadanego udziału. Zakres zamówienia powinien obejmować w szczególności ocenę planowanego objęcia przez ŁSSE S.A. od 20% do 49% udziałów w Spółce celowej przy zaangażowaniu finansowym wynoszącym około 20 mln złotych.
- 4) Opracowanie będzie miało charakter całościowej analizy inwestycyjnej, przeznaczonej do wykorzystania w procesie decyzyjnym Zamawiającego, w tym na potrzeby uzyskania wymaganych zgód korporacyjnych, a także do oceny przedsięwzięcia z perspektywy inwestora działającego na warunkach rynkowych.
- 5) Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowego raportu inwestycyjnego (biznesplanu), obejmującego:
 - a) analizę rynkową,
 - b) analizę techniczno-organizacyjną,
 - c) analizę finansową,
 - d) analizę ryzyk,
 - e) rekomendację inwestycyjną,
 - f) wraz z przygotowaniem edytowalnego modelu finansowego w formacie Excel.
- 6) Założeniem jest, że Zamawiający będzie posiadać mniejszościowy udział kapitałowy w spółce prawa handlowego (spółka celowa), w zamian za wniesiony wkład pieniężny. Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo do udziału w zysku spółki celowej oraz w ekonomicznych rezultatach realizacji projektu, proporcjonalnie do posiadanego udziału, chyba że strony postanowią inaczej w odrębnej umowie regulującej zasady współpracy.

2. Cel opracowania

- 1) Celem opracowania jest przygotowanie kompletnego, rzetelnego i opartego na danych rynkowych raportu inwestycyjnego, który umożliwi Zamawiającemu ocenę planowanego zaangażowania kapitałowego w szczególności poprzez:
 - a) określenie potencjalnych korzyści finansowych, jakie może osiągnąć ŁSSE S.A. jako wspólnik mniejszościowy Spółki celowej,
 - b) analizę mechanizmów generowania zwrotu z przedsięwzięcia oraz dystrybucji korzyści ekonomicznych dla wspólników, w tym w szczególności poprzez wypłatę dywidendy oraz wzrost wartości udziałów w spółce celowej,
 - c) ocenę opłacalności inwestycji w ujęciu długoterminowym, w tym zgodności projektu z zasadami testu prywatnego inwestora (TPI),

- d) identyfikację kluczowych ryzyk inwestycyjnych, finansowych, rynkowych i realizacyjnych, w szczególności w formule realizacji „zaprojektuj i wybuduj”,
 - e) ocenę zasadności zaangażowania kapitałowego w komercyjne przedsięwzięcie logistyczno-magazynowe typu greenfield polegające na budowie i wieloletnim wynajmie obiektu / obiektów - poprzez nabycie udziałów w Spółce celowej,
 - f) określenie przewidywanych dochodów Zamawiającego, wynikających z posiadania udziałów kapitałowych mniejszościowych w Spółce celowej (w ujęciu trzech wariantów procentowego zaangażowania Zamawiającego),
 - g) ocenę rentowności inwestycji w oparciu o wskaźniki finansowe (m.in. IRR, NPV, okres zwrotu),
 - h) identyfikację kluczowych ryzyk projektu i ich wpływu na bezpieczeństwo finansowe Zamawiającego,
 - i) identyfikację innych niemierzalnych korzyści, np. wizerunek, prestiż, partnerstwo we wspólnym przedsięwzięciu,
 - j) propozycję struktury organizacyjnej Spółki celowej,
 - k) rekomendacje dotyczące ukształtowania relacji pomiędzy organami spółki i uczestnikami projektu, w tym podziału kompetencji i uprawnień decyzyjnych,
 - l) określenie zakresu odpowiedzialności poszczególnych uczestników projektu oraz zasad przepływu informacji i raportowania,
 - m) rekomendacje dotyczące ładu korporacyjnego (corporate governance) uwzględniające dobre praktyki zarządzania oraz mechanizmy nadzoru właścicielskiego i kontrolnego.
- 2) Opracowanie powinno dostarczyć Zamawiającemu jednoznacznej oceny, czy planowane zaangażowanie kapitałowe w Spółkę celową jest ekonomicznie uzasadnione, a w przypadku pozytywnej rekomendacji, określić warunki takiego zaangażowania oraz horyzont czasowy, w którym inwestycja będzie generować dodatnią wartość ekonomiczną dla Zamawiającego.

3. Opis projektu inwestycyjnego i kontekst rynkowy

A. Charakterystyka przedsięwzięcia

- 1) Przedsięwzięcie obejmuje realizację nowoczesnego obiektu / obiektów logistyczno-magazynowych typu greenfield, zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu planowanej infrastruktury oraz w okolicy głównych węzłów komunikacyjnych (autostrada, drogi krajowe). Planowana inwestycja logistyczno-magazynowa zakłada jeden, dwa obiekty o łącznej powierzchni najmu do 50.000 m². Przedsięwzięcie adresowane jest do najemców z sektora logistyki, transportu, cargo, e-commerce oraz produkcji. Dla potrzeb analizy należy przyjąć około 24 miesięczny okres realizacji oraz rozpoczęcie komercjalizacji przed zakończeniem budowy.
- 2) W ramach opracowania Wykonawca powinien przedstawić:
 - a) opis lokalizacji oraz jej dostępności komunikacyjnej,
 - b) planowane funkcje i przeznaczenie obiektów,
 - c) podstawowe parametry inwestycji (skala, etapowanie, potencjał rozwoju),
 - d) lokalizacja inwestycji jest objęta MPZP, zgodnym z charakterystyką przedsięwzięcia.

B. Odniesienie do dokumentów strategicznych i projektów europejskich

- 1) Analiza powinna zostać przygotowana w oparciu o dostępne materiały planistyczne i koncepcyjne, w tym:
 - a) biznesplan,
 - b) dokumenty strategiczne przygotowane na potrzeby projektu,
 - c) inne dokumenty przedstawiane przez Zamawiającego.
- 2) Jednocześnie opracowanie powinno zawierać analizę porównawczą projektu względem analogicznych inwestycji realizowanych w ciągu ostatnich 5 lat na obszarze województwa mazowieckiego i łódzkiego, tj. w rejonie Polski Centralnej (region magazynowy) lub w aglomeracji warszawskiej.
- 3) Celem porównania jest:

- a) ocena docelowej skali, funkcji oraz potencjału operacyjnego projektu,
- b) weryfikacja realności przyjętych założeń rynkowych i biznesowych,
- c) identyfikacja najlepszych praktyk rynkowych w zakresie komercjalizacji projektu oraz stosowanych modeli finansowania i modeli biznesowych.

4. Zakres merytoryczny opracowania

- 1) Analiza zgodności projektu z dokumentami strategicznymi oraz jego otoczeniem obejmująca w szczególności:
 - a) odniesienie do biznesplanu,
 - b) rola projektu w otoczeniu istniejącej i planowanej infrastruktury,
 - c) znaczenie projektu dla rozwoju funkcji logistyczno-magazynowej w skali krajowej i europejskiej.
- 2) Analiza rynku nieruchomości magazynowo-logistycznych obejmująca w szczególności:
 - a) analiza rynku europejskiego,
 - b) analiza rynku krajowego,
 - c) pozycjonowanie przedsięwzięcia na tle konkurencji.
- 3) Analiza nieruchomości i uwarunkowań lokalizacyjnych obejmujących w szczególności:
 - a) ocenę zapotrzebowania na powierzchnię użytkową lub inwestycyjną w kontekście realizowanego przedsięwzięcia,
 - b) analizę dostępności gruntów spełniających wymagania projektowe,
 - c) analizę cenową nieruchomości gruntowych na rynku właściwym,
 - d) identyfikację oraz ocenę ryzyk związanych z nieruchomościami, w szczególności ryzyk prawnych, planistycznych, środowiskowych oraz technicznych.
- 4) Model biznesowy i operacyjny projektu obejmujący w szczególności:
 - a) opis mechanizmu generowania przychodów oraz założeń ekonomicznych modelu biznesowego,
 - b) etapowanie realizacji inwestycji wraz z określeniem kluczowych kamieni milowych,
 - c) analizę oraz ocenę realizacji inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”, w tym wpływu przyjętej formuły kontraktowej na poziom kosztów, harmonogram realizacji oraz alokację i profil ryzyk.
- 5) Plan komercjalizacji obejmujący w szczególności:
 - a) strukturę planowanej powierzchni najmu w podziale na funkcje oraz kategorie użytkowników,
 - b) profilowanie (segmentację) najemców wraz z określeniem grup docelowych,
 - c) podstawowe założenia i warunki komercyjne umów najmu, w tym w szczególności poziom stawek czynszowych oraz główne elementy struktury opłat,
 - d) harmonogram oraz strategię komercjalizacji, obejmującą tempo wynajmu powierzchni oraz założenia dotyczące osiągnięcia stabilizacji najmu.
- 6) Analizę struktury korporacyjnej Spółki celowej obejmującą w szczególności:
 - a) identyfikację wspólników i zakresu ich uprawnień,
 - b) analizę relacji właścicielskich oraz sprawowania kontroli korporacyjnej, w tym mechanizmów podejmowania decyzji w Spółce celowej,
 - c) ocenę zgodności obecnej lub projektowanej struktury organizacyjnej z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym,
 - d) rekomendacje dotyczące optymalnego modelu corporate governance dla przedsięwzięcia deweloperskiego finansowanego z udziałem finansowania dłużnego, w szczególności kredytu bankowego.
- 7) Analizę organów Spółki obejmującą w szczególności:
 - a) zasady powoływania, odwoływania i funkcjonowania zarządu,
 - b) podział kompetencji pomiędzy wspólników, zarząd, radę nadzorczą oraz zgromadzenie wspólników,
 - c) ocenę mechanizmów podejmowania uchwał, zasad reprezentacji i zasad odpowiedzialności członków organów spółki,

- d) rekomendacje dotyczące składu organów, quorum, większości kwalifikowanych oraz katalogu spraw zastrzeżonych do kompetencji wspólników lub rady, w tym limitów decyzyjnych dla zarządu oraz zasad rozstrzygnięcia sytuacji impasu decyzyjnego.
- 8) Opracowanie lub analizę dokumentów korporacyjnych obejmującą w szczególności:
- a) analizę umowy Spółki celowej,
 - b) założenia do umowy inwestycyjnej,
 - c) analizę regulaminów organów spółki,
 - d) polityk i zasad raportowania właścicielskiego,
 - e) mechanizmów ochrony inwestorów i instytucji finansujących.
- 9) Analizę ładu korporacyjnego pod kątem wymogów instytucji finansujących, obejmującą w szczególności:
- a) ocenę przejrzystości systemu decyzyjnego oraz struktury zarządczej Spółki celowej,
 - b) analizę ryzyk wynikających ze sporów pomiędzy wspólnikami oraz ich potencjalnego wpływu na funkcjonowanie Spółki celowej,
 - c) ocenę skuteczności mechanizmów nadzorczych i kontroli właścicielskiej,
 - d) rekomendacje dotyczące zabezpieczenia interesów kredytodawcy, w tym ograniczenia ryzyk utraty kontroli nad projektem oraz ryzyk operacyjnych,
 - e) analizę procedur podejmowania i zatwierdzania kluczowych decyzji inwestycyjnych, operacyjnych i finansowych, w tym w szczególności decyzji mogących wpływać na zdolność Spółki celowej do obsługi zadłużenia,
 - f) analizę możliwości spełnienia warunków zrównoważonego rozwoju (ESG) pod kątem dostępności „zielonego” finansowania i wymogów instytucji finansujących w tym zakresie.
- 10) Analizę zgodności z przepisami m.in. Kodeksu spółek handlowych, ustawą o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz dobrymi praktykami corporate governance, w tym:
- a) zgodność zasad funkcjonowania organów z przepisami dotyczącymi spółek kapitałowych,
 - b) analizę odpowiedzialności członków zarządu i rady nadzorczej,
 - c) ocenę zasad obiegu informacji, kontroli wewnętrznej i raportowania,
 - d) identyfikację ryzyk prawnych związanych z zarządzaniem spółką celową realizującą projekt.
- 11) Rekomendacje dla modelu zarządzania przedsięwzięciem, obejmujące w szczególności:
- a) strukturę podziału kompetencji w zakresie realizacji projektu inwestycyjnego, w tym przypisanie ról i odpowiedzialności poszczególnych uczestników projektu,
 - b) rekomendowany model nadzoru inwestorskiego oraz systemu raportowania do instytucji finansujących, w tym zakres i częstotliwość raportowania,
 - c) zasady monitorowania realizacji budżetu, harmonogramu i ryzyk projektu,
 - d) rekomendacje dotyczące procedur zgodności oraz mechanizmów kontroli korporacyjnej i wewnętrznej.
- 12) Rekomendacje obejmujące syntetyczne podsumowanie raportu, zawierające w szczególności:
- a) najważniejsze wnioski analityczne z przeprowadzonych analiz,
 - b) kluczowe założenia finansowe przyjęte na potrzeby oceny projektu,
 - c) kluczowe założenia organizacyjne (wraz z schematem struktury organizacyjnej, relacjami, zakresami odpowiedzialności, przepływem informacji oraz rekomendacjami dot. ładu korporacyjnego),
 - d) rekomendowaną strukturę zaangażowania kapitałowego Zamawiającego w projekt,
 - e) syntetyczną ocenę ekonomicznej zasadności (rentowności) projektu inwestycyjnego.
- 13) Ocena zasadności zaangażowania kapitałowego Zamawiającego wraz z rekomendacją korporacyjną:

Opracowanie powinno obejmować kompleksową ocenę zasadności przystąpienia Zamawiającego do Spółki Celowej oraz wniesienia wkładu kapitałowego, stanowiącą podstawę dla podjęcia decyzji przez

organy korporacyjne Zamawiającego, w szczególności Radę Nadzorczą oraz Zgromadzenie Wspólników, obejmującą:

- a) ocenę zgodności planowanego zaangażowania kapitałowego z celami statutowymi, strategią rozwoju, planem działalności oraz interesem gospodarczym Zamawiającego;
- b) analizę ekonomicznych korzyści i ryzyk związanych z objęciem udziałów lub akcji w Spółce Celowej, w tym ocenę relacji pomiędzy oczekiwaną stopą zwrotu, poziomem ryzyka oraz zaangażowanym kapitałem;
- c) ocenę adekwatności proponowanej struktury kapitałowej, poziomu zaangażowania finansowego Zamawiającego oraz wpływu planowanej inwestycji na sytuację finansową Zamawiającego;
- d) analizę dostępnych wariantów zaangażowania kapitałowego, w tym ocenę wariantu rekomendowanego wraz z uzasadnieniem wyboru, ocenę wpływu projektowanej struktury;
- e) ocenę wpływu projektowanej struktury właścicielskiej oraz zasad corporate governance na bezpieczeństwo realizacji projektu i ochronę interesów Zamawiającego jako wspólnika;
- f) wskazanie warunków brzegowych, których spełnienie powinno poprzedzać podjęcie decyzji inwestycyjnej lub wniesienie kapitału do Spółki Celowej;
- g) identyfikację kluczowych czynników sukcesu przedsięwzięcia oraz krytycznych ryzyk mogących wpływać na powodzenie projektu i osiągnięcie zakładanych efektów ekonomicznych;
- h) przygotowanie jednoznacznej, końcowej rekomendacji dotyczącej przystąpienia Zamawiającego do Spółki Celowej oraz zakresu i formy zaangażowania kapitałowego, zawierającej ocenę czy projekt spełnia przesłanki ekonomiczne, strategiczne, organizacyjne, korporacyjne i finansowe uzasadniające podjęcie przez Radę Nadzorczą oraz Zgromadzenie Wspólników uchwał wyrażających zgodę na realizację inwestycji.

Raport końcowy powinien zawierać odrębną część pn. „Uzasadnienie korporacyjne decyzji inwestycyjnej”, przygotowaną w formie umożliwiającej bezpośrednie wykorzystanie jej przy sporządzaniu uzasadnienia projektów uchwał Rady Nadzorczej oraz Zgromadzenia Wspólników dotyczących wyrażenia zgody na objęcie udziałów, wniesienie wkładu pieniężnego lub niepieniężnego oraz zaangażowanie kapitałowe Zamawiającego w Spółkę Celową.

5. Budżet inwestycji

- 1) W ramach opracowania Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia szczegółowej analizy budżetu inwestycyjnego (CAPEX) przedsięwzięcia, przygotowanej na podstawie materiałów wejściowych przekazanych przez Zamawiającego, w tym danych wynikających z biznesplanu oraz opracowanych dokumentów koncepcyjnych. Analiza powinna obejmować w szczególności:
 - a) analiza nakładów inwestycyjnych (CAPEX), w tym kosztów projektowych, budowlanych i infrastrukturalnych, kosztów pośrednich;
 - b) analiza kosztów odtworzeniowych;
 - c) benchmark kosztów względem porównywalnych projektów magazynowo – logistycznych zrealizowanych w obszarze Polski Centralnej, tj. w województwie mazowieckim lub łódzkim w ciągu ostatnich 5 lat, w celu potwierdzenia rynkowego charakteru przyjętych założeń kosztowych;
 - d) ocenę realności i kompletności budżetu w odniesieniu do skali i charakteru inwestycji;
 - e) identyfikację kluczowych pozycji kosztowych generujących ryzyka przekroczeń budżetowych;
 - f) ocenę poziomu rezerw na koszty nieprzewidziane.

6. Model realizacji inwestycji – analiza wariantów realizacyjnych

- 1) Planowana inwestycja wymaga wyboru optymalnego modelu realizacji, uwzględniającego specyfikę projektu, skalę nakładów inwestycyjnych, harmonogram oraz strukturę ryzyk. W ramach opracowywanego raportu wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia analizy porównawczej dostępnych formuł realizacyjnych, w szczególności takich jak m.in.:
 - a) „zaprojektuj i wybuduj”,
 - b) „wybuduj”,
 - c) construction management / project management,
 - d) inne uzasadnione modele realizacyjne stosowane przy projektach o zbliżonym charakterze.
- 2) Analiza powinna obejmować w szczególności:
 - a) ocenę wpływu poszczególnych modeli realizacyjnych na całkowity koszt inwestycji (CAPEX) oraz harmonogram realizacji,
 - b) analizę alokacji ryzyk projektowych, kosztowych, terminowych i kontraktowych pomiędzy inwestora, spółkę celową oraz podmioty realizujące inwestycję,
 - c) ocenę wpływu poszczególnych formuł realizacyjnych na stabilność i przewidywalność przyszłych przepływów pieniężnych spółki celowej,
 - d) ocenę stopnia ograniczenia ryzyk istotnych z punktu widzenia ŁSSE S.A. jako inwestora mniejszościowego.
- 3) Wnioski z analizy powinny prowadzić do wskazania rekomendowanego modelu realizacji inwestycji wraz z uzasadnieniem, obejmującym wpływ wybranego rozwiązania na bezpieczeństwo ekonomiczne projektu, poziom zaangażowania kapitałowego oraz przewidywaną stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału, z jednoczesnym wskazaniem kluczowych ryzyk oraz sposobów ich mitygacji.

7. Struktura finansowania i warianty realizacji inwestycji

- 1) Wykonawca zobowiązany jest do opracowania i porównania **alternatywnych wariantów struktury finansowania projektu**, ze szczególnym uwzględnieniem planowanego zaangażowania kapitałowego ŁSSE S.A. w Spółce celowej.
- 2) Analiza powinna obejmować co najmniej następujące warianty:
 - a) **Wariant bazowy**
Zaangażowanie kapitałowe ŁSSE S.A. w przypadku mniejszościowego udziału kapitałowego (w ujęciu trzech wariantów procentowego zaangażowania Zamawiającego) w Spółce celowej, przy jednoczesnym wykorzystaniu finansowania dłużnego na poziomie spółki projektowej.
 - b) **Wariant konserwatywny**
Zaangażowanie kapitałowe ŁSSE S.A. przy założeniu opóźnionej komercjalizacji, niższych stawek czynszowych lub wzrostu kosztów realizacji.
- 3) Dla każdego wariantu należy przedstawić wpływ przyjętej struktury finansowania na:
 - a) rentowność projektu,
 - b) poziom ryzyka finansowego,
 - c) atrakcyjność inwestycji z perspektywy ŁSSE S.A. jako inwestora mniejszościowego.

8. Model finansowy projektu – kluczowy element opracowania

- 1) Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania kompleksowego modelu finansowego w formacie edytowalnym Excel, stanowiącego integralną część opracowania.
- 2) Zakres modelu finansowego:
 - a) Model finansowy należy przygotować w edytowalnym formacie Excel.
 - b) Model musi obejmować:

- i) rachunek zysków i strat,
 - ii) bilans,
 - iii) rachunek przepływów pieniężnych (Cash Flow)
 - iv) przepływy pieniężne do udziałowców (Equity Cash Flow).
- c) Model musi wyodrębniać przepływy przypadające na Zamawiającego, proporcjonalnie do udziału kapitałowego.
 - d) Okres prognozy powinien obejmować cały cykl życia inwestycji, nie krótszy niż 10–20 lat.

9. Dochody i korzyści finansowe ŁSSE S.A.

- 1) Model finansowy musi w sposób jednoznaczny i przejrzysty prezentować:
 - a) poziom i harmonogram dywidend przysługujących ŁSSE S.A.,
 - b) narastające przepływy pieniężne do ŁSSE S.A.,
 - c) wskaźniki IRR i NPV liczone z perspektywy ŁSSE S.A., a nie wyłącznie z perspektywy projektu,
 - d) moment zwrotu zainwestowanego kapitału,
 - e) potencjalną wartość rezydualną udziałów (w szczególności przy założeniu zakończenia projektu lub wyjścia kapitałowego).
- 2) Celem modelu jest wykazanie, w jaki sposób, w jakiej skali i w jakim horyzoncie czasowym ŁSSE S.A. może osiągać realne dochody z tytułu zaangażowania kapitałowego.

10. Analiza wrażliwości i scenariuszowa

- 1) Model finansowy powinien umożliwiać analizę zmian kluczowych parametrów projektu, w tym:
 - a) stawek czynszowych,
 - b) poziomu komercjalizacji,
 - c) kosztów inwestycyjnych,
 - d) harmonogramu realizacji,
 - e) kosztu finansowania.
- 2) Analiza powinna wskazywać próg opłacalności inwestycji z perspektywy ŁSSE S.A. oraz odporność projektu na niekorzystne zmiany otoczenia rynkowego.

11. Analiza ryzyk i zabezpieczenie interesów ŁSSE S.A.

- 1) Opracowanie powinno zawierać identyfikację oraz ocenę kluczowych ryzyk związanych z realizacją projektu i zaangażowaniem kapitałowym ŁSSE S.A., w szczególności:
 - a) ryzyk rynkowych,
 - b) ryzyk finansowych,
 - c) ryzyk realizacyjnych wynikających z formuły „zaprojektuj i wybuduj”,
 - d) ryzyk wynikających ze statusu inwestora mniejszościowego.
- 2) W ramach analizy wykonawca powinien zaproponować mechanizmy ograniczania ryzyk, w tym rozwiązania korporacyjne i finansowe zabezpieczające interesy ŁSSE S.A.

12. Rekomendacja końcowa

- 1) Raport powinien zakończyć się jednoznaczną rekomendacją inwestycyjną, skierowaną do Zamawiającego, obejmującą:
 - a) ocenę zasadności zaangażowania kapitałowego ŁSSE S.A. w przedsięwzięcie,
 - b) rekomendowaną ilość udziałów, które mają zostać nabyte przez Zamawiającego oraz warunki wejścia kapitałowego,
 - c) wskazanie wpływu inwestycji na sytuację finansową ŁSSE S.A. w średnim i długim horyzoncie,

- d) warunków inwestycji;
 - e) przewidywane korzyści finansowe i ryzyka;
 - f) ocenę zgodności projektu z celami strategicznymi i statutowymi ŁSSE S.A.;
 - g) syntetyczną ocenę modelu zarządzania i nadzoru korporacyjnego Spółki celowej pod kątem zgodności z Kodeksem spółek handlowych, efektywności procesów decyzyjnych oraz wymogów instytucji finansujących;
 - h) identyfikację kluczowych ryzyk korporacyjnych, ocenę adekwatności struktury organizacyjnej i kompetencyjnej Spółki celowej oraz wskazanie rekomendowanych działań i mechanizmów nadzorczych wspierających bezpieczną realizację projektu deweloperskiego i proces pozyskania finansowania bankowego.
- 2) Rekomendacja powinna być oparta na danych liczbowych wynikających z modelu finansowego, analizie ryzyk oraz porównaniu wariantów realizacji inwestycji oraz z innych dostępnych materiałów.

13. Wymogi formalnoprawne dot. raportu inwestycyjnego:

- 1) Raport powinien być opracowany w formie pisemnej, w języku polskim, z możliwością przygotowania wersji skróconej w języku angielskim (na potrzeby komunikacji z instytucjami – jeśli wymagane).
- 2) Dokument musi zawierać aktualne dane zgodne ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz planowanej inwestycji.
- 3) Wszystkie analizy muszą być przygotowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności:
 - a) ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) ustawę o księgach wieczystych i hipotece,
 - c) ustawę Prawo budowlane,
 - d) Kodeks cywilny,
 - e) Kodeks spółek handlowych,
 - f) ustawę o rachunkowości,
 - g) ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym,
 - h) ustawę o specjalnych strefach ekonomicznych.
- 4) Celem raportu inwestycyjnego jest przygotowanie kompletnego, spójnego i wiarygodnego dokumentu, który:
 - a) umożliwi ocenę opłacalności i wykonalności planowanej inwestycji,
 - b) zapewni podstawę do podjęcia decyzji przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy,
 - c) zminimalizuje ryzyka inwestycyjne poprzez przedstawienie pełnych analiz rynkowych, technicznych i prawnych,
 - d) uporządkuje proces inwestycyjny i wskaże harmonogram działań, w tym zgód korporacyjnych prowadzących od rozpoczęcia do zakończenia projektu i czerpania korzyści.
- 5) Model(e) finansowy(e) muszą zostać przekazane w wersji edytowalnej (Excel), z możliwością samodzielnej weryfikacji oraz modyfikacji kluczowych założeń przez Zamawiającego (np. wysokości wkładu własnego, kosztów budowy, poziomu komercjalizacji itp.).
- 6) Dokumentacja powinna być podpisana i opatrzona datą przez osoby przygotowujące raport, wraz z danymi kontaktowymi i informacją o zakresie ich odpowiedzialności.
- 7) Raport należy dostarczyć w wersji edytowalnej (.docx i .xlsx) oraz w wersji finalnej PDF.
- 8) **Zamawiający zastrzega, że szczegółowa dokumentacja dotycząca projektu, niezbędna do przygotowania raportu, w szczególności biznesplan przedsięwzięcia, szczegółowe informacje dotyczące lokalizacji i położenia inwestycji, dokumentacja techniczna, analizy ekonomiczne, dane operacyjne oraz inne informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa lub informacje poufne**

Zamawiającego, zostanie udostępniona wybranemu w toku postępowania Wykonawcy, po zawarciu umowy o zachowaniu poufności, po uzyskaniu zgody spółki matki.

- 9) Materiały służące opracowaniu niniejszego Raportu (Przedmiotu Zamówienia) mają charakter poufny i nie będą udostępniane ani wykorzystywane w innych celach niż do realizacji niniejszego Zamówienia.